

LEHDISTÖTIEDOTE

2.12.2004

Julkaisuvapaa klo 9.00

Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q4 / 2004

Asuntomarkkinoilla rauha maassa

Syyskuun alussa julkistetun Hypon asuntomarkkinoiden kolmannen neljänneksen asuntomarkkina-analyysin otsikko oli: "Asuntomarkkinoilla välierätunnelmaa. Tulevasta suunnasta ei selkeää, yhtenäistä näkemystä".

Keskustelu asuntojen korkeista hinnoista, hintojen nousun pysähtyminen ja kääntyminen hienoiseen laskuun, varautuminen korkojen nousuun, runsas tarjonta ja kovat pyyntihinnat ja kysynnän tasaantuminen ovat lisänneet ostajien tervettä ja aiheellista varovaisuutta asuntomarkkinoilla.

Kolmannen neljänneksen jo rauhoittumista osoittaneet pisteet +475 (47,5%) ovat neljännellä neljänneksellä laskeneet edelleen +280 pisteeseen (28,0%). Pisteet osoittavat asuntomarkkinoilla palatun kovan kasvun jälkeen rauhallisempaan, tasapainoisempaan aikaan. Maksimipisteet ylikuumentuneille markkinoille olisivat 1000 pistettä (100 %).

Markkinoiden rauhoittuminen tapahtunut ilman korkojen nousua

Merkille pantavaa asuntomarkkinoiden tasaantumisessa on se, että rauhoittuminen on tapahtunut ilman että korot olisivat nousseet. Pitkään jatkunut asuntojen hintojen nousu on pysähtynyt ja kääntynyt jopa hienoiseen laskuun. Taustalla ovat asuntomarkkinoiden vuosia jatkuneen vahvan kasvun purkama asuntojen hankinta- ja vaihtotarpeen väheneminen, korkeaksi kohonneet hinnat ja aikaisempaa parempi varautuminen korkojen nousuun.

Asuntomarkkinoiden lähiajan näkymät ovatkin aikaisempaa tasaisemmat ja tässä mielessä kehitystä voidaan hyvinkin pitää positiivisena, sillä myöskään suuria ongelmia ei markkinoilla ole näkyvissä. Heikon dollarin myötä korkotason odotetaan säilyvän hyvin alhaisella tasolla vaikka ensi vuoden puolella odotetaankin myös Euroopassa käynnistyvän korkojen nousun.

Edulliset asuntolainat asumistason parantamiseen, ei pelkästään hintojen nousuun

Viime vuosien vilkkailla asuntomarkkinoilla on suuntana ollut siirtyminen vuokra-asunnoista omaan asuntoon ja asunnon vaihtajilla oman asumistasonsa parantamisessa. Omistusasumisen osuus suomalaisten asumismuotona on selvästi nousussa. Asumisväljyydessä Suomessa asutaan edelleen muita Euroopan maita ahtaammin. Euroalueen hinnaltaan edullisimpien asuntolainojen maassa Suomessa olisi nyt alhaisen korkotason ja laina-ajaltaan riittävän pitkien laina-aikojen avulla mahdollisuuksia parantaa reippaasti myös asumistasoamme ilman, että rahoituksen keveys siirtyy liikaa asuntojen hintoihin. Tähän on mahdollista vaikuttaa kasvukeskusten osalta riittävän uudisasuntojen tarjonnan avulla. Ja sehän taas riippuu pitkälti kuntien kaavoituspolitiikan onnistumisesta.

Kahden asunnon loukkua syytä välttää

Asuntomarkkinoilla tapahtuneen muutoksen johdosta riskit kahden asunnon loukkuun jäämisestä on syytä aikaisempaa huolellisemmin pyrkiä välttämään. Omasta vanhasta asunnosta saatavaa hintaa ei pidä yliarvioida uuden asunnon hankintaa suunnitellessa.

Asuntojen pyyntihinnat korkeita toteutuneisiin kauppoihin verrattuna

Markkinakäännä näkyy myytävien asuntojen korkeina pyyntihintoina verrattuna toteutuneisiin kauppahintoihin. Tilanne on johtanut myyntiaikojen pidentymiseen.

Hypon Asuntomarkkina-analyysi Q4/2004 on kokonaisuudessaan nähtävissä Internet-sivuillamme www.hypo.fi

Suomen Hypoteekkiyhdistys

Suomen AsuntoHypoPankki Oy

Matti Inha
Toimitusjohtaja
Puhelin (09) 228 361 tai 0500 500 013

Suomen Hypoteekkiyhdistys on Suomen vanhin yksityinen luottolaitos, perustettu 1860. Hypo konserni on kaikista pankki- ja vakuutusyhtiöistä riippumaton, jäsentensä omistama keskinäinen yhtiö, joka toiminnassaan on erikoistunut pelkästään asuntorahoitukseen. Osavuositarkastuksen 1.1.-30.6.2004 mukaan Hypo-konsernin tase oli 396 milj.€, kauden liikevoitto ennen tilinpäätössiirtoja ja veroja 1,5 milj.€, lainakanta 360 milj.€, vakavaraisuus 22,3 % ja kulut tuotoista 63,6 %. Luottoluokitus A+ (vakaa) / Suomen Asiakastieto Oy.

Lisätietoja Internet-sivuilla www.hypo.fi